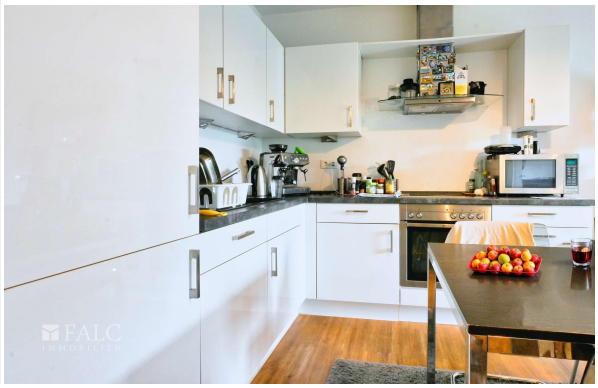
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-CR-70094

Top-Energiewert und maximaler Komfort!

Eckdaten

Kaufpreis	***329.000,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*68,0 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*2012*
Zustand	*Neuwertig*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bad	*Wanne*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen*
Heizungsart	*Fernwärme*
Befeuerung	*Gas*
Fahrstuhl	*Personen*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*25.11.2023*
Energiekennwert	*66 kWh/(m²*a)*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*B*
Ausstelldatum	*26.11.2022*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage von Hürth-Efferen, direkt an der Luxemburger Straße – einer beliebten Wohnadresse am Kölner Stadtrand. Die Lage vereint urbanes Leben mit angenehmer Ruhe und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das überregionale Straßennetz.

Die KVB-Haltestelle Efferen (Linie 18) ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt – den Hauptbahnhof sowie die Universität zu Köln erreichen Sie bequem in rund 15 Minuten. Mit dem Auto profitieren Sie von der direkten Nähe zur Luxemburger Straße (B265), über die Sie schnell auf die Autobahnen A4 und A1 gelangen. Auch der Kölner Flughafen ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Apotheken und Ärzte, die den Alltag erleichtern und für hohen Wohnkomfort sorgen. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünanlagen, Sportvereine und das Naherholungsgebiet Otto-Maigler-See zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und unmittelbarer Nähe zu Köln macht diesen Standort besonders attraktiv – für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Hürth-Efferen, direkt an der Luxemburger Straße, befindet sich diese moderne und energieeffiziente 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines im Passivhausstandard errichteten KfW-40-Gebäudes.
Die Immobilie gehört zum Neubauprojekt „Flux 7“, welches 2012 erbaut wurde und durch nachhaltige Bauweise, zeitgemäße Architektur und hohen Wohnkomfort überzeugt. Ein Aufzug bringt Sie bequem in die 3.Etage.

Die rund 68 m² große Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier kleinerer Einheiten und bietet heute eine durchdachte Raumaufteilung mit offenem Wohnkonzept. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter, hochwertiger Nobilia-Einbauküche samt Geräten von NEFF bildet das Herzstück der Wohnung.
Von hier aus gelangen Sie direkt auf den ruhig gelegenen Balkon, der sich auch vom angrenzenden Schlafzimmer betreten lässt. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie eleganten, dunklen Fliesen ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das Raumangebot ab.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie ein Außenstellplatz direkt am Haus.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein modernes Zuhause mit Wohlfühlfaktor, energieeffizientem Standard und einer hervorragenden Lage vor den Toren Kölns – ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und gute Anbindung legen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 376,58 € (Stand: 2025). Die Wohnung ist seit 2018 vermietet - 910€ Kaltmiete

Kfw 40:
- Massive, energieeffiziente Bauweise mit hochwertiger Dämmung und moderner Fensterverglasung. Luftdicht nach EnEV-Standard mit kontrollierter Wohnraumlüftung.
- Sehr niedriger Energiebedarf, Primärenergiebedarf maximal 40 % eines Referenzgebäudes - erreicht durch effiziente Heiztechnik, Wärmepumpe, Photovoltaik und Wärmerückgewinnung.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung in der Übersicht:

- Baujahr 2012
- KfW-40-Passivhaus
- Ca. 68m²
- 3 Zimmer
- Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung
- Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Solaranlage auf dem Dach
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Personenaufzug
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche
- Gegensprechanlage
- Kellerraum
- Außenstellplatz
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradkeller

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):
Energieausweistyp: Verbrauch
gültig bis: 25.11.2032
Baujahr des Hauses: 2012
Baujahr der Heizung: 2012
Hauptenergieträger: Fernwärme
Energiekennwert: 66 kWh/m²/a
Energieeffizienzklasse: B

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

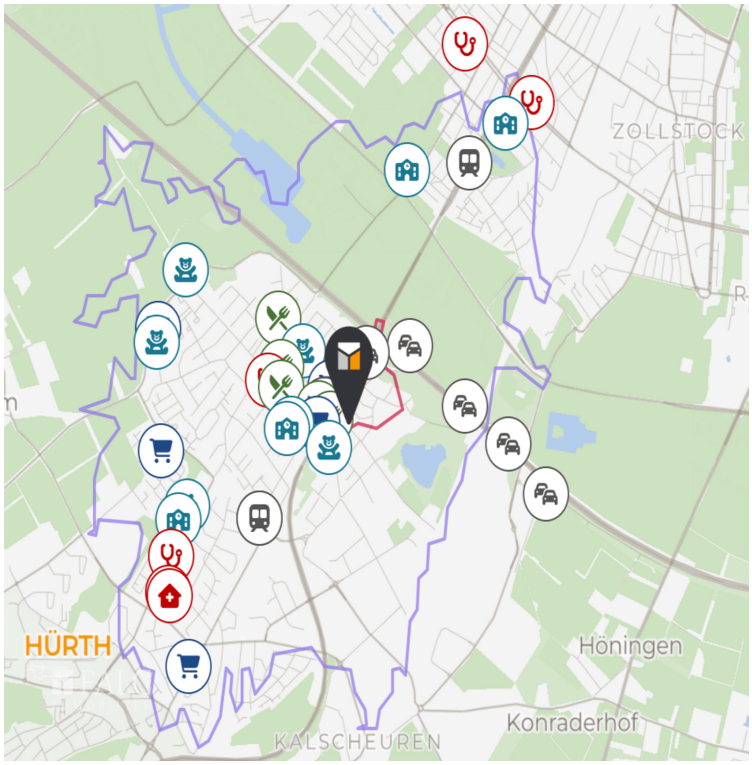
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN


ZOLLSTOCK
HÜRTH
Höningen
Konraderhof
KALSCHEUREN

FALC
IMMOBILIEN
Bad
Küche
Essbereich
Abst.
Schlafen
Wohnen
Balkon
3. Obergeschoss